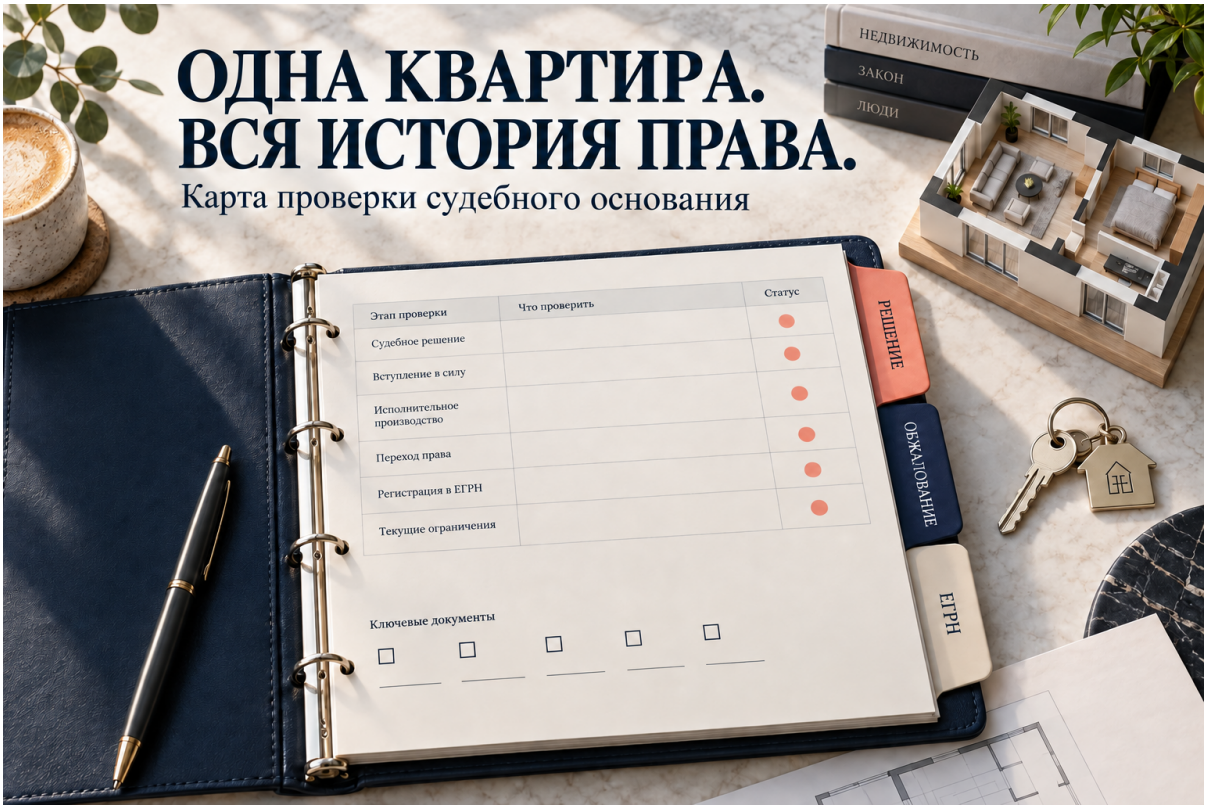
Карта судебного основания: документы до аванса

Свяжите судебные акты, их текущий статус и запись ЕГРН. Заполненный пример показывает, какие выводы делать рано и какой документ запросить следующим.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Одна судебная история, шесть шагов, 18 проверок и два рабочих листа.

С-07 — вымышленная квартира за 9 млн ₽. Есть запись права и первая страница решения; итог апелляции пока известен только со слов. Карта не заменяет заключения по реальной сделке.

Три слоя одной истории

Продавец получил право через суд либо ссылается на судебный акт в истории квартиры.

Слой проверки	Что выписать	Откуда взять
Содержание решения	Объект, право, объём, участники	Полный судебный акт
Текущий результат	Вступление в силу и пересмотр	Подтверждения и последующие акты
Регистрация	Нынешний правообладатель и основание	Актуальные сведения ЕГРН
Готовность к покупке	Открытые вопросы и условия	Карта документов и договорённостей

Что собрать в папку

- Полный судебный акт со всеми страницами и реквизитами.
- Подтверждение вступления в законную силу.
- Акты по жалобам, заявлениям и уточнениям, если они были.
- Актуальные сведения о праве, ограничениях и основании.
- Подтверждения пользования и исполнения относящихся к ним требований.

Акт, статус и обжалование

1. Прочитайте весь акт

Выпишите суд, дело, участников, объект и результат требований.

Готово: Резолютивная часть получена; продаваемый объём права сопоставлен.

Не делайте так: Сделать вывод по первой странице.

2. Установите статус

Проверьте подтверждение вступления в силу и вид производства.

Готово: Дата и статус имеют источник; особый порядок учтён.

Не делайте так: Считать месяц от даты первой страницы.

3. Соберите обжалование

Найдите известные жалобы и полные акты об их результате.

Готово: Указан действующий результат, а не слова о победе.

Не делайте так: Заменить судебный акт пересказом продавца.

Какого акта пока не хватает?

Реестр, пользование и следующий платёж

4. Сведите с ЕГРН

Сравните объект, правообладателя, объём права и последующие переходы.

Готово: Цепочка документов связана; расхождения названы.

Не делайте так: Приравнять регистрацию к отсутствию любого спора.

5. Проверьте пользование

Отдельно разберите проживание и подтверждения исполнения относящихся к нему требований.

Готово: Ожидание покупателя о заселении сопоставлено с фактами.

Не делайте так: Вывести освобождение жилья из признания собственности.

6. Закройте вопросы до оплаты

Согласуйте недостающие документы, оценку специалиста и условия дальнейшего платежа.

Готово: Каждый вопрос имеет ответ либо явно обозначенное ограничение.

Не делайте так: Записать неполную проверку как завершённую.

Что ещё известно только со слов?

УЧЕБНЫЙ ПРИМЕР

C-07: выписка есть, история неполная

Учебный C-07, цена 9 млн ₽. В предоставленной выписке продавец — собственник всей квартиры. В папке первая страница решения; об апелляции есть только его объяснение.

Проверка	Получено	Что уточнить
Право	Запись в выписке	Сопоставить с полными актами
Решение	Первая страница	Полный результат требований
Апелляция	Объяснение продавца	Акт и его точный итог
Следующий платёж	Намерение покупателя	Документы и условия до оплаты

Статус проверки — неполная. Запрашиваем решение и результат апелляции, затем оцениваем судебную историю. Нельзя заключить ни безопасность покупки, ни незаконность права по этому набору.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
«Суд всё решил»	Какой акт и в каком объёме установил право?
«Апелляцию выиграли»	Нужен полный акт с результатом жалобы.
«В ЕГРН есть — споров нет»	Регистрацию и известные споры проверяем отдельно.

Как закрыть пробел в подтверждениях

Наблюдение	Следующее действие	Что получить
Нет всех страниц	Запросить полный акт	Объём признанного права
Указано заочное решение	Выяснить специальную последовательность	Подтверждённый статус
Есть сведения об апелляции	Получить её акт	Точный действующий результат
Документы противоречат друг другу	Передать комплект на правовой разбор	Причину и последствия расхождения

Три вопроса до аванса

1. Какой конкретно акт объясняет нынешнюю запись права?

2. Как подтверждён результат известного обжалования?

3. Какое неизвестное обстоятельство влияет на следующий платёж?

ОТМЕТЬТЕ ВЫПОЛНЕННОЕ

18 проверок судебной истории

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

1. Судебный акт

- [ ] **Полнота.** Все страницы получены. Если нет: запросите недостающие.
- [ ] **Реквизиты.** Суд и дело определены. Если нет: проверьте источник.
- [ ] **Участники.** Роли в споре понятны. Если нет: не путайте однофамильцев.
- [ ] **Объект.** Идентификаторы сопоставлены. Если нет: объясните изменение адреса.
- [ ] **Результат.** Объём права установлен. Если нет: прочитайте резолютивную часть.
- [ ] **Статус.** Вступление в силу подтверждено. Если нет: запросите подтверждение.

2. Продолжение и регистрация

- [ ] **Вид.** Особый порядок учтён. Если нет: проверьте заочное решение.
- [ ] **Апелляция.** Известная жалоба разобрана. Если нет: получите полный акт.
- [ ] **Пересмотр.** Известные обращения проверены. Если нет: уточните текущее движение.
- [ ] **Дата.** Дата проверки сохранена. Если нет: обновите изменчивое.
- [ ] **ЕГРН.** Право и объект совпадают. Если нет: разберите расхождение.
- [ ] **Цепочка.** Последующие переходы объяснены. Если нет: добавьте основания.

3. Решение о покупке

- [ ] **Ограничения.** Актуальные сведения изучены. Если нет: уточните статус.
- [ ] **Пользование.** Проживание проверено отдельно. Если нет: не обещайте переезд.
- [ ] **Исполнение.** Нужные подтверждения получены. Если нет: уточните фактический результат.
- [ ] **Пробелы.** Неизвестное явно записано. Если нет: назначьте ответственного.
- [ ] **Оплата.** Условия согласованы заранее. Если нет: разберите последствия.
- [ ] **Итог.** Покупателю понятен следующий шаг. Если нет: составьте краткую карту.

РАБОЧИЙ ЛИСТ 1

Свяжите акты и запись права

Указывайте реквизиты и точный вывод. Не помещайте персональные данные участников в открытые сервисы. Неизвестный результат отмечайте как вопрос.

Код объекта: _____ Проверил: _____ Дата: _____

Документ / событие	Дата / источник	Результат / открытый вопрос
Первая инстанция		
Вступление в силу		
Обжалование / пересмотр		
Запись ЕГРН		
Переходы после суда		

Какой результат подтверждён: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующее обновление сведений: _____

РАБОЧИЙ ЛИСТ 2

Запрос недостающих документов

Вторая колонка должна назвать подтверждение. Фраза «всё проверить» не помогает закрыть конкретный пробел.

Открытый вопрос	Какой документ нужен	Кто / когда проверит
Результат требований		
Текущий статус		
Пользование / исполнение		
Условия следующего платежа		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Одна страница вместо решения. Запросите полный акт.

«Месяц прошёл» без статуса. Проверьте применимый порядок.

Обжалование только в пересказе. Получите акт.

Пустой поиск считают гарантией. Зафиксируйте пределы проверки.

Необъяснимое расхождение. Оставьте вопрос открытым до разбора.

Согласуйте следующий шаг

Запрос полного комплекта

«Просим полный судебный акт, подтверждение вступления в силу и акты по известному обжалованию. Нужно сопоставить их с объектом и нынешней записью права, отдельно выяснить пользование и исполнение. Какие документы отсутствуют и что необходимо уточнить до следующего платежа?»

Первое действие после чтения

Возьмите папку одной квартиры. Найдите резолютивную часть и запишите, какой объект и какой объём права она подтверждает. Если её нет, начните с запроса полной копии.

Ответственный за документы: _____

Когда обсудим результат проверки: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: умеете объяснить сложную историю квартиры?

Диагностическая карта поможет проверить сбор задачи покупателя, объяснение подтверждённых фактов и фиксацию следующего шага. Правовую оценку судебной истории выполняют по документам.

Пройти диагностику работы риелтора →

Проверено 18.09.2026: ГПК РФ 209, 237, 244, 376; ГК РФ 8.1; 218-ФЗ 58. Процессуальные детали определяются видом дела и документами. Учебная карта не устанавливает правовой статус реальной квартиры.

ГПК РФ, статья 209: вступление решения в силу

ГПК РФ, статья 237: обжалование заочного решения

ГПК РФ, статья 244: сила заочного решения

ГПК РФ, статья 376: кассационное обжалование

ГК РФ, статья 8.1: зарегистрированное право

218-ФЗ, статья 58: регистрация и судебный акт